



REAL

Lundtoftevej 6, 5700 Svendborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	108
Kontantpris	1.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.827	Grund m2	975
Byggear	1967	Energimærke	E

Sagsnr. **523-4512**

RealMæglerne Sydfyn

Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS / Vestergade 30A / 5700 Svendborg / Tlf. 63633636 / www.realmaeglerne.dk/sydfyn

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Lundtoftevej 6, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 523-4512
Ejerudgift/md.: kr. 1.827

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

På Lundtoftevej 6 finder du denne dejlige og velholdte 1-plans villa, som ligger i et centralt område i Svendborg. Området er kendetegnet ved trygge villaveje, et godt naboskab og kort afstand til alle hverdagens fornødenheder. Her bor du tæt på både skole, daginstitution, indkøbsmuligheder og grønne rekreative områder – samtidig med at Svendborg centrum kun er få minutter væk.

Villaen byder på et praktisk bryggers, pænt og velholdt køkken, der ligger i åben forbindelse med den hyggelige stue. Her får du et naturligt samlingspunkt med plads til både madlavning og samvær, og fra stuen er der direkte udgang til en skøn overdækket terrasse, som forlænger udesæsonen og giver mulighed for mange hyggelige stunder.

Boligen indeholder desuden et flot, lyst badeværelse med bruseniche, to gode og rummelige værelser samt yderligere et værelse, der kan bruges til f.eks. kontor eller hobbyrum.

Til ejendommen hører en rigtig god garage samt et praktisk redskabsrum, der giver masser af plads til både bil, cykler og haveudstyr. Haven er anlagt, så den er nem at passe – perfekt til dig, der ønsker grønne omgivelser uden for meget vedligehold.

Sælgers årlige varmeforbrug har blot været ca. kr. 12.000,-

En indflytningsklar og velbeliggende bolig med en attraktiv placering i et af Svendborgs eftertragtede kvarterer.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Søren Holst

Adresse: Lundtoftevej 6, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 523-4512
Ejerudgift/md.: kr. 1.827

Dato: 30.01.2026



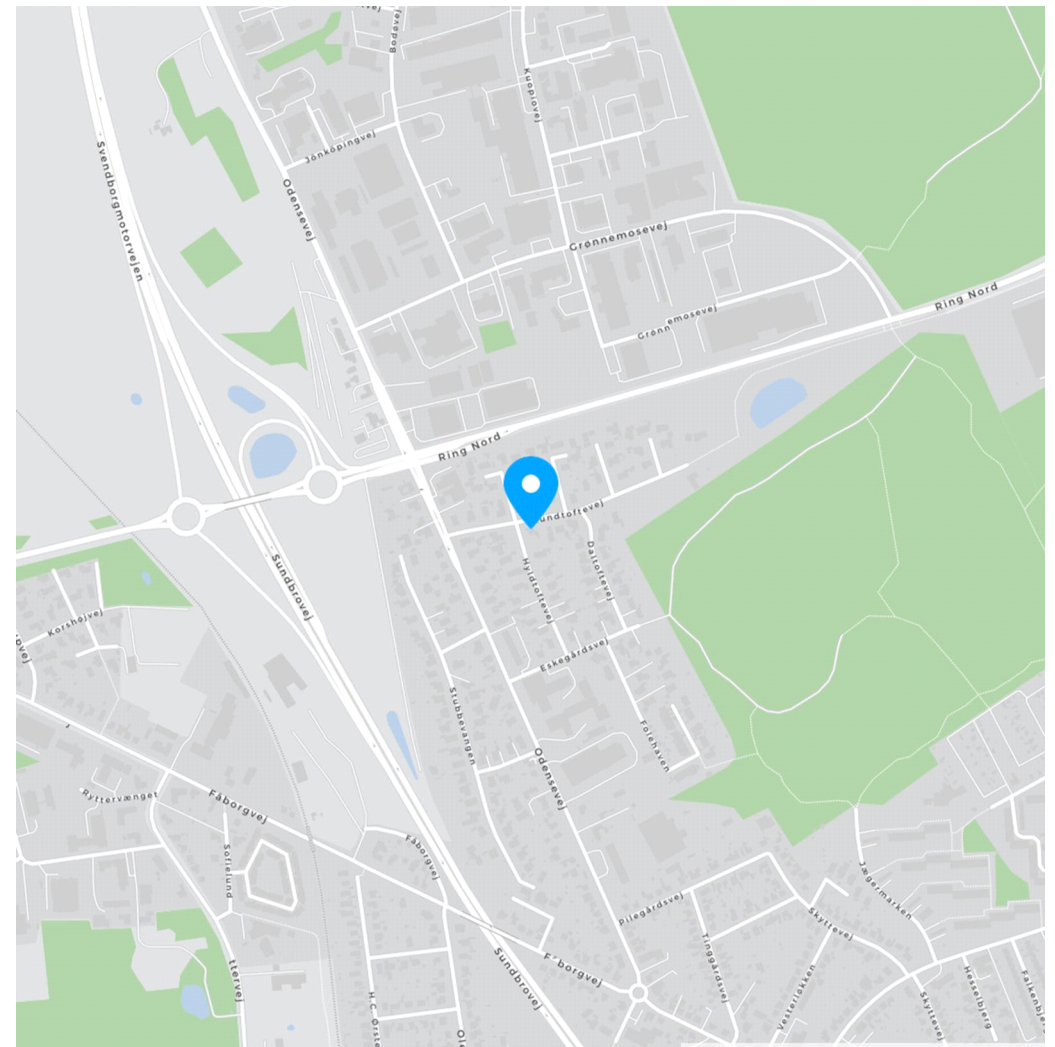
Adresse: Lundtoftevej 6, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 523-4512
Ejerudgift/md.: kr. 1.827

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Lundtoftevej 6, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 523-4512
Ejerudgift/md.: kr. 1.827

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Svendborg
Matr.nr.:	17 ca Sørup, Svendborg Jorder
BFE-nr.:	5499114
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1967

Arealer*

Grundareal:	975 m ²
Boligareal i alt:	108 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	39 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 22.09.1966 lbnr. 3662-36 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 36_H_634
Nr. 2 lyst d. 19.08.1981 lbnr. 10812-36 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om
resp se akt
Nr. 3 lyst d. 24.04.1997 lbnr. 11023-36 Tillægstekst Dok. om tilslutningspligt til
fjernvarme. Påtegning tinglyst 07.02.2022 a779ca95-680a-47aa-bd54-3a909f2ee3f9
Filnavn: 36_R_190

Bla. omfattet af: Byplanvedtægt 20, kommuneplan 2025-2037, kommuneplanramme
Boligområde Lundtoftevej udviklingsstrategi 2023-2035 fra mere til bedre - fremtidens
Svendborg, konsekvensområde for tekniske anlæg, drikkevandsinteresser, følsomme
indvindingsområder, skovbyggelinjer

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.561.000 kr.
Grundværdi:	863.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.248.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	716.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade: VOSS, Ovn: VOSS, Opvaskemaskine: Bosch, Emhætte: Gorenje, Køleskab: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lundtoftevej 6, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 523-4512
Ejerudgift/md.: kr. 1.827

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Concordia Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Nuværende præmie kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringsselskabet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 21.400 Forbrug: mwh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers årsforbrug 2024 jf. opgørelse kr. 12.069,84,-

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Fibernet indlagt



Adresse: Lundtoftevej 6, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 523-4512
Ejerudgift/md.: kr. 1.827

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.369	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	6.308	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	5.257	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	3.840	I alt	kr.	1.815.298
Andre offentlige udgifter	kr.	150			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

21.923

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.696 md./ 116.348 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.792 md./ 93.508 år v/26,10%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.01.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Lundtoftevej 6, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 523-4512
Ejerudgift/md.: kr. 1.827

Dato: 30.01.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	85.323	85.323	86.329	DKK	2	45.690	2,25	3,64			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Hos os får du ét stykke med Sydfyn...
Vi giver dig en personlig bolighandel
- kom ind og få en reel boligsnak.

Ingen kender markedet på Sydfyn bedre end os.
Vi formidler alle typer af fast ejendom: Villa, lejlighed, rækkehus, fritidsejendomme m.m.

Vi bygger bro mellem køber og sælger - kontakt os og se hvad du kan få ud af en bolighandel.